



Sitzung vom

5. Juli 2022

Mitgeteilt den

8. Juli 2022

Protokoll Nr.

616/2022

Gemeinde Masein

Totalrevision der Ortsplanung

Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Masein** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 21. Dezember 2020 eine Totalrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000
- Zonenplan 1:5000
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung
- Genereller Erschliessungsplan 1:5000

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Masein die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 12. Januar 2021 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Kommunales Räumliches Leitbild Masein (KRL), Stand Ortsplanungsrevision
- Gemeindedatenblatt Bauzonkapazität Masein (BZK Masein) mit Bauzonstatistik und Pläne 1:5000 zum Stand der Überbauung, der Erschliessung und der

Baureife (UEB) sowie der Nutzungsreserven (NR) Wohnen vom 16. Dezember 2020 (Stand Revisionsvorlage)

- BZK Masein mit Bauzonenstatistik und Pläne 1:5000 zum UEB sowie der NR Wohnen vom 12. August 2019 (rechtskräftiger Stand vor der Revision)
- Parzellenliste Einzonungen "Vollzugshilfe PMB3" mit Planbeilage Einzonungsfläche 1:2000 vom 1. Dezember 2020 und Auszug Dorfkonzept Masein, Bebauungsstruktur 3 und Bebauungsstruktur 4, beides vom 7. September 2017
- Bewertungsgutachten Einzonung Parzelle Nrn. 34 und Umzonung Parzelle Nr. 33 des Amtes für Immobilienbewertung (AIB) vom 24. Februar 2020 mit Entwürfen der Veranlagungsverfügung "Vollzugshilfe V1" zur Mehrwertabgabe (MWA) sowie der Grundbuchanmeldung "Vollzugshilfe Gb1" für die Anmerkung MWA und die Eintragung des Grundpfandrechts
- 20 Entwürfe Grundbuchanmeldungen "Vollzugshilfe Gb4" für die Anmerkung der Überbauungspflicht bei den Bauzonenparzellen Nrn. 34, 40, 81, 125, 132, 268, 281, 283, 287, 288, 324, 325, 327, 357, 361, 369, 385, 386, 387 und 389
- Begleitbericht Gewässerraumausscheidung Gemeinde Masein von Hunziker, Zarn & Partner, Domat/Ems vom 30. November 2020

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 29. September 2020 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 21. Dezember 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 14. Januar 2021. Es gingen keine Beschwerden ein. Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung im Sinne von Art. 104 Abs. 2 KRG reichten die Umweltorganisationen Pro Natura Graubünden und WWF Graubünden mit gemeinsamen Schreiben vom 28. April 2021 eine Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 14. Januar 2021 (Antragsschreiben) und vom 15. März 2021 (Einreichen der Pläne) ersuchte die Gemeinde Masein um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Ausgangslage RPG1

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Volk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft. RPG1 zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht klare Vorgaben an die kantonalen Richtplanung, präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Bekämpfung der Baulandhortung und schreibt eine Mindestregelung mit Sanktionsfolgen zum Mehrwertausgleich vor. Dies löste in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer als auch auf gesetzgeberischer Ebene einen Handlungsbedarf aus: Auf richtplanerischer Ebene hat die Regierung demzufolge am 20. März 2018 den kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung (KRIP-S) angepasst (Protokoll Nr. 217/2018). Der Bundesrat genehmigte diesen am 10. April 2019. Gemäss der Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Die Gemeinden haben die Vorgaben des KRIP-S in ihrer Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen. Auf gesetzgeberischer Ebene hat der Grossen Rat aufgrund von RPG1 am 25. Oktober 2018 eine Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe.

Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Masein bildet die Gesamtrevision ihrer bisherigen, rund zwölfjährigen Ortsplanung unter hauptsächlichlicher Berücksichtigung der vorgenannten übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben.

2. Revision Nutzungspläne

Aufgrund von RPG1 und des neuen KRIP-S hat die Gemeinde Masein die Zonenpläne zugunsten der Siedlungsentwicklung nach innen gesamthaft überprüft und überarbeitet. Im Vordergrund stehen dabei die Überprüfung der Bauzonen in Bezug auf Grösse, Lage und Eignung mit besonderem Fokus auf die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Die neuen Nutzungspläne beinhalten Festlegungen zu den aktuellen Nutzungs- und Schutzbedürfnissen der Bevölkerung und berücksichtigen die übergeordneten raumplanungsrechtlichen Zielsetzungen. Mit der Ortsplanungsplanungsvorlage schafft die Gemeinde Masein somit die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die geforderte Siedlungsentwicklung nach innen und für die Weiterentwicklung ihrer Infrastrukturen zwecks Aufwertung der Aufenthaltsqualität. Die gesamte Planungsvorlage ist auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung und auf die Vorgaben der Digitalisierung abgestimmt worden.

3. Revision Baugesetz

Weiter hat die Gemeinde Masein auch ihr Baugesetz (BauG) an die aktuellen Bestimmungen von Bund und Kanton angepasst. Die vorerwähnte KRG-Revision räumt den Gemeinden insbesondere Gesetzgebungsbefugnisse betreffend Regelungen zur Baulandmobilisierung sowie zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen ein. Davon hat die Gemeinde Masein Gebrauch gemacht und zusätzliche Bestimmungen in ihr BauG aufgenommen.

4. Wesentlicher Inhalt der revidierten Ortsplanung

Hauptbestandteile der Planung bilden zusammenfassend die folgenden Planungsmassnahmen:

- Auszonung nicht benötigter Wohn- und Arbeitszonen von - 218 m² und nicht benötigter Verkehrsbauzonenflächen von - 18 810 m², im Total: - 19 028 m².
- Einzonung einer Wohnzone W 0.8 auf der Parzelle Nr. 34 von rund + 1492 m².
- Umzonung der Gewerbezone in die W 0.8 von 1079 m² und in die Wohnmischzone (WM) von 1279 m² auf der Parzelle Nr. 33 (total 2358 m²) und Umzonung der Dorferweiterungszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) auf der Parzelle Nr. 334 von 364 m².
- Erhöhung der Nutzungsziffern und Gebäudeabmessungen in allen Bauzonen (Art. 21 BauG) zwecks Ermöglichung der Verdichtung der Siedlungsfläche.

- Platzierungsvorschrift zur Gewährleistung einer späteren Nachverdichtung bei Unterschreitung der festgelegten Nutzungsziffern und Gebäudeabmessungen um mehr als 20 % (Art. 22 Abs. 3 BauG).
- Sicherstellung von Baulandmobilisierungsmassnahmen (Art. 12 BauG), u. a. mit Bauverpflichtungsfristen von acht Jahren bei den Reservebaugrundstücken und Lenkungsabgabe bei Überbauungsversäumnis (Art. 13 BauG), Verbot von missbräuchlichen Grundstücksteilungen (Art. 14 BauG).
- Einführung einer Bauverpflichtung auf bestehenden Bauzonen nach Art. 19g KRG, wobei die Bauverpflichtungsfrist acht Jahre beträgt (Art. 13 Abs. 1 BauG).
- Erhebung einer jährlichen Lenkungsabgabe gegenüber den Grundeigentümern bei abgelaufenen Bauverpflichtungsfristen von 1 % bis max. 10 % (jährlich zunehmend) vom Verkehrswert des eingezonten Landes (Art. 13 Abs. 2 BauG).
- Verbot von Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen, soweit diese die Baulandmobilisierungsvorschriften vereiteln oder erschweren (Art. 14 BauG),
- Erhöhung des Mehrwertabgabebesatzes bei Einzonungen auf 50 %, anstelle des kantonalen Mindestabgabebesatzes von 30 % (Art. 17 lit. a BauG).
- Senkung des Mehrwertabgabebesatzes bei Einzonungen auf 20 % für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht (Art. 17 lit. b BauG).
- Siedlungsgestaltungsmassnahmen zur Absicherung und angemessenen Weiterentwicklung des erhaltenswerten Maseiner Ortsbildes sowie zum Zweck der Aufwertung der Aufenthaltsqualität.
- Die Ausscheidung von Schutzzonen, insbesondere Archäologiezonen, Gefahrenzonen zum Schutz von Menschen und Sachwerten vor Naturgefahren sowie Gewässerraumzonen zum Schutz stehender und fliessender Gewässer.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der Genehmigungsbehörde u. a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob

die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Masein mit dem Kantonalen Richtplan sowie mit dem Regionalen Richtplan Viamala übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan Siedlung

Wie eingangs ausgeführt, stehen vorliegend die Vorgaben des KRIP-S im Vordergrund, weshalb sich die nachfolgende Prüfung an der Kapitelstruktur des KRIP-S orientiert.

2.1. Kommunales Räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.1.2)

Gemäss KRIP-S, Kap. 5.1.2 haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden haben dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten (vgl. KRIP-S, S. 5.1-10).

Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren.

Das KRL hat gemäss KRIP-S im Wesentlichen die folgenden Inhalte zu beschreiben: Hauptthema: Die Positionierung und Festlegung der langfristigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde im Bereich Siedlung, Verkehr und Freiraum/Landschaft in Form von Zielbildern und anzustrebenden Planungsmassnahmen in den verbindlichen Folgeinstrumenten (Planungshorizont: 20 bis 25 Jahre). Schwerpunkte: Die Erfassung der räumlichen Qualitäten mit Fokus auf die Innenentwicklung und Siedlungserneuerung (Nutzungsoptimierung, Auf- und Umzonungen, Mindestdichten, qualitätssichernde Planungsprozesse, Mobilisierung der Nutzungsreserven, je nach Bedarf Aus-/Einzonungen, Sicherung von Freiräumen etc.) sowie die Gewährleistung des Einbezugs der Bevölkerung und von Interessensgruppen zwecks breiter Abstützung und Legitimation in der Umsetzung des KRL.

Das KRL der Gemeinde Masein ist über einen von den Ortsplanern moderierten Prozess durch den Gemeindevorstand entstanden. Das ARE nahm zu einem Entwurf

des KRL mit Bericht vom 17. Mai 2019 Stellung. Die Bevölkerung wurde während des Ausarbeitungsprozesses und im Nutzungsplanungsverfahren miteinbezogen.

Die Gemeinde positioniert sich im KRL in Übereinstimmung mit dem KRIP-S und der tatsächlichen räumlichen Lagevoraussetzungen am unteren Heinzenberg als "ländliche Wohngemeinde" mit spezifischer Ausrichtung zur Förderung eines "Familien- und Mehrgenerationendorfs". Vor diesem Hintergrund wird ein nachvollziehbares Zukunftsbild für einen Planungshorizont von rund 20 Jahren entworfen. Hinsichtlich der langfristigen Entwicklungs- und Siedlungserweiterungsgebiete enthält das KRL zudem einen Ausblick auf die nächsten rund 70 Jahre. Die Siedlungsstrukturen im Inner-, Unter- und Ausserdorf von Masein und in den Weilern Cresta, Lochmüli, Dal-aus, Crestalunga und rund um das Schloss Tagstein sollen gemäss KRL primär erhalten bleiben. Ferner soll in den nächsten Jahren ein kontinuierliches Wachstum nach innen (mittels Aktivierung der Reserven und massvollen Verdichtungsmöglichkeiten) sowie punktuell nach aussen (mittels geringfügigen Siedlungsergänzungen im Hauptort Masein, insbesondere Innerdorf – Bergmüli) erfolgen.

Die im KRL enthaltene Ausrichtung der Entwicklung von Masein hat in der Ortsplanungsvorlage erkennbar Niederschlag gefunden. Die grundsätzliche Planungsausrichtung und Positionierung der Gemeinde kann aus raumplanerischer Sicht als zweckmässig beurteilt und als gute Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanungsrevision herangezogen werden. Auf genehmigungsrelevante Einzelheiten des KRL zur Bauzonendimensionierung ist nachfolgend näher einzugehen.

2.2. Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung (KRIP-S, Kap. 5.1.3)

Weiter enthält der KRIP-S die Aufforderung an die Gemeinden, in ihrer Planung qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten (Kap. 5.1.3). Dadurch soll die im KRIP-S geforderte qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung einer siedlungsverträglichen Dichte und einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Die Gemeinde Masein hat während des Planungsprozesses mehrere Fachleute einbezogen, namentlich das Institut für Bauen im alpinen Raum (IBAR) der Fachhoch-

schule Graubünden FHGR. Daraus ist im Einzelnen eine Gestaltungs- und Vollzugsempfehlung zur ortsangepassten Verdichtung, insbesondere für den Hauptort Masein sowie für die Ein- und Umzonungen auf den Parzellen Nrn. 33 und 34, hervorgegangen. Weiter wurden Vorkehrungen zum Schutz und zur gleichzeitigen Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Diese betreffen u.a. die ortsbildprägenden, siedlungsgliedernden Freiräume (gezielt-punktueller Ausscheidung von Freihaltezone im Unter- und Ausserdorf von Masein), die ortstypischen Fassadenfluchten (Baulinien mit geringfügigen Abweichungsmöglichkeiten) sowie die ortsbildprägenden Mauerstrukturen (erhaltenswerte Einfriedungen). Schliesslich wurden spezifische Vorkehrungen zum Schutz des Schlosses Tagstein und Umgebung sowie der Kirche Masein im Ausserdorf (Archäologische Zonen resp. verschiedene Schutzzone) getroffen.

Die Zusammenarbeit erfolgte in Begleitung des von der Gemeinde beauftragten Ortsplanungsbüros und in Koordination mit dem KRL-Prozess. Im Ergebnis vermag die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung die Qualitätsanforderungen des KRIP-S zu erfüllen. Auf einzelne Punkte wird nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher eingegangen.

2.3. Siedlungsgebiet (KRIP-S, Kap. 5.2.1)

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten (KRIP-S, Kap. 5.2.1). Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um rund 1510 m² erweitert. Davon sind 1492 m² bedingt durch die Einzonung der Wohnzone W 0.8 auf der Parzelle Nr. 34. Die verbleibenden 18 m² sind auf GIS-technische Bereinigungen zurückzuführen. Demzufolge wird die Grenze von 1 ha gemäss KRIP-S nicht überschritten, weshalb auf eine vorgängige Anpassung des Regionalen Richtplans verzichtet werden kann.

2.4. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.2)

Die Gemeinde Masein ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 19) eine Gemeinde mit zu knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Sie gilt als sogenannte "A-Gemeinde", welche gemäss KRIP-S Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat. Zudem kann sie grundsätzlich WMZ-Einzonungen im Rahmen der Leitsätze des KRIP-S (Lageanforderungen, Mindestdichte, öV-Güte) sowie unter Beachtung der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG (u. a. Bedarf und rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit der Einzonungsfläche) vornehmen, sofern die dafür vorgesehenen Gebiete im regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet sind. Unter Beachtung der Leitsätze des KRIP-S, Kap. 5.2.1, sowie der Planungsgrundsätze des RPG sind untergeordnete Einzonungen von WMZ ohne Anpassung des Richtplans möglich (vgl. zum Ganzen im KRIP-S Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 13).

Ob die Gemeinde Masein diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des neuen Zonenplans (Kap. E) geprüft.

2.5. Arbeitszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.3)

Die Festlegungen im KRIP-S zu den Arbeitsgebieten (Kap. 5.2.3, S. 5.2 – 31) bestimmen primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Daneben sollen lokale Gewerbebezonenflächen, die nicht mehr benötigt werden, reduziert (ausgezont) werden, wobei Erweiterungen bestehender Betriebe, unabhängig der strategischen Bedeutung des betreffenden Arbeitsgebiets, möglich bleiben sollen.

Auf die Übereinstimmung der Arbeitszonen mit den erwähnten Richtplanvorgaben wird nachstehend im gegebenen Zusammenhang näher eingegangen.

3. Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans

Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung in Bezug auf die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans im Wesentlichen richtplankonform ist. Wo dies nicht der Fall ist, wird darauf im gegebenen Zusammenhang eingegangen.

4. Regionale Richtplanung Viamala

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt in den wesentlichen Punkten die Festlegungen des regionalen Richtplans Viamala, insbesondere diejenigen des regionalen Siedlungsentwicklungskonzepts (SEK) Viamala. Die richtplanrelevanten Inhalte der vorliegend angepassten Ortsplanung Masein (insbesondere Siedlungsgebiet) sind in die Regionale Richtplanung Viamala zu überführen.

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 21. Dezember 2020 von der Gemeinde Masein verabschiedete Gesamtrevision der Ortsplanung in Sinne der vorstehenden Ausführungen und in Verbindung mit einzelnen von der Regierung im vorliegenden Beschluss festzuhaltenden Genehmigungsvorbehalten (siehe nachstehend im gegebenen Zusammenhang) als richtplankonform erweist.

D.

Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Das revidierte Baugesetz der Gemeinde Masein ist mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie mit der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) abgestimmt.

2. Baulandmobilisierung / Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Die neuen Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h KRG) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w KRG) sind mit dem Inkrafttreten der KRG-Revision unmittelbar anzuwenden.

In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde ergänzende Bestimmungen zur Baulandmobilisierung und zum Mehrwertausgleich ins Baugesetz aufgenommen. Dazu gehören u. a. die Bauverpflichtungsfristen von acht Jahren bei Reservebaugrundstücken mit Lenkungsabgabe bei Überbauungsversäumnis (Art. 13 BauG), das Verbot von missbräuchlichen Grundstücksteilungen (Art. 14 BauG) sowie die Erhö-

hung des Abgabesatzes auf 50 % bei herkömmlichen Einzonungen und die Reduktion des Abgabesatzes auf 20 % bei Einzonungen für Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse (Art. 17 BauG). Diese Ergänzungen schaffen Handlungsspielraum zur Erreichung der Entwicklungsziele und werden daher grundsätzlich begrüsst. Zu einzelnen Bestimmungen des BauG drängen sich die nachfolgenden Erwägungen auf.

2.1. Höhe des Mehrwertabgabesatzes – Art. 17

Gemäss Art. 19p KRG gehen die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen zu 75 % in die kantonale Spezialfinanzierung "Mehrwertausgleich" (kantonaler Fonds) und zu 25 % in die kommunale Spezialfinanzierung "Mehrwertausgleich" (kommunaler Fonds). Die entsprechenden Prozentsätze sind auf Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG (30 %) zur berechnen. Gemäss Art. 19l Abs. 2 KRG können die Gemeinden im Baugesetz den Abgabesatz bis auf maximal 50 % erhöhen. Im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, können sie den Abgabesatz umgekehrt bis auf 20 % senken (Art. 19l Abs. 3 KRG).

Dies hat grundsätzlich zur Konsequenz, dass eine Gemeinde, welche in ihrem Baugesetz den Abgabesatz für bestimmte Einzonungen auf einen Wert zwischen 29 % und 20 % senkt, dem Kanton dennoch den gesetzlichen Mehrwertabgabebetrag (75 % der Mehrwertabgabe, berechnet auf dem ordentlichen Abgabesatz von 30 %) zu entrichten hat. Eine Reduktion des gesetzlichen Abgabesatzes hat daher primär eine Minderung der Erträge in den kommunalen Fonds zur Folge; der Kantonsanteil wird dagegen grundsätzlich schadlos gehalten. Praxisgemäss wird dies jedoch nur bei einem reduzierten Abgabesatz von mindestens 22,5 % so gehandhabt. Soweit die Gemeinde demgegenüber den Mehrwertabgabesatz unter den Wert von 22,5 % senkt, hat sie lediglich den effektiv eingezogenen Mehrwertabgabebetrag an den Kanton zu entrichten. Diese Praxis ist darin begründet, dass die Gemeinde bei einem Abgabesatz von unter 22,5 % andernfalls dem Kanton mehr abliefern müsste als sie vom Grundeigentümer erhoben hat. Dies wäre mit dem Normzweck von Art. 19l Abs. 3 KRG, wonach eine Reduktion des Abgabesatzes für im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen möglich ist, nicht vereinbar.

Umgekehrt kommt eine Erhöhung des Abgabesatzes auf einen Wert von über 30 % ausschliesslich der Gemeinde zu Gute. Diesfalls hat die Gemeinde nämlich ebenfalls nur den gesetzlichen Kantonsanteil (75 % der Mehrwertabgabe, berechnet auf dem ordentlichen Abgabesatz von 30 %) zu entrichten. Der aus der Abgabeerhöhung resultierende Ertragsüberschuss fliesst somit vollständig in den kommunalen Fonds.

Vorliegend hat die Gemeinde Masein den Mehrwertabgabesatz für Einzonungen auf 50 % erhöht (Art. 17 lit. a BauG). Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, sieht Art. 17 lit. b BauG einen reduzierten Mehrwertabgabesatz von 20 % vor. In Nachachtung der vorbeschriebenen Praxis wird der Genehmigungsbeschluss bezüglich Art. 17 BauG mit einem entsprechenden Hinweis verbunden.

2.2. Sicherstellung der Mindestausschöpfung – Art. 22 Abs. 3

Wie eingangs ausgeführt bildet die Siedungsentwicklung nach innen einen erklärten Schwerpunkt von RPG1. Im KRIP-S werden die Gemeinden daher angewiesen, in ihren Baugesetzen sicherzustellen, dass die festgelegten Minstdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden (Handlungsanweisung, KRIP-S, Kap. 5.2.2, Seite 5.2 – 14).

Im revidierten BauG der Gemeinde Masein fehlen entsprechende Bestimmungen zur Sicherstellung der Mindestausschöpfung von 80 %. Insbesondere Art. 22 Abs. 2 BauG betreffend die Nutzungsziffer enthält keine solche Regelung. Mit Schreiben vom 12. Oktober 2021 hat das ARE die Gemeinde zu diesem Versäumnis angehört. Gleichzeitig hat das ARE eine Ergänzung von Art. 22 Abs. 3 BauG vorgeschlagen, welche sich am Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG 2020), namentlich an Art. 26 "Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses", orientiert. Die vorgeschlagenen Bestimmungen in Art. 26 Abs. 1 und 2 MBauG 2020 lauten wie folgt:

Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80 % ausgeschöpft wird (Abs. 1). Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

(Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde (Abs. 2).

Gemäss Schreiben vom 7. Dezember 2021 steht die Gemeinde einer entsprechenden Korrektur ablehnend gegenüber. Sie argumentiert, dass die Gebäudeplatzierungsvorschrift in Art. 22 Abs. 3 BauG infolge der hohen Ausnützungsziffern und Gebäudeabmessungen in Art. 21 BauG (Zonenschema) genüge. Bei allfälligen Unterschreitungen der Mindestausschöpfung um mehr als 20 % stelle die Platzierungsvorschrift eine spätere Nachverdichtung ausreichend sicher. Die offenen Ausnahmetatbestände von Art. 26 Abs. 2 MBauG 2020 ("ausserordentliche Verhältnisse" und "unverhältnismässige Härte") seien im Übrigen nicht praxistauglich.

Die Gemeinde erkennt in ihrer Argumentation, dass RPG1 ausdrücklich nach Mitteln zur Verhinderung von Nutzungsunterschreitungen verlangt. Es reicht somit nicht aus, die durch Nutzungsunterschreitungen entstehenden Nutzungspotenziale – beispielsweise durch Gebäudeplatzierungsvorschrift – konsumier- und realisierbar zu halten.

Im Übrigen tragen die vom ARE vorgeschlagenen, offen formulierten Ausnahmetatbestände von Art. 26 MBauG 2020 dem Umstand Rechnung, dass es in der Kompetenz und Aufgabe der Gemeinde liegt, einen tauglichen Umgang mit Ausnahmefällen zu finden und zu praktizieren. Die entsprechende Praxis muss die im KRIP-S formulierte Verdichtungsvorgabe einer Mindestausschöpfung von 80 % und die einzelfallweise Verhältnismässigkeit gleichermassen angemessen berücksichtigen. Ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von Art. 26 MBauG 2020 können etwa dann vorliegen, wenn unverschuldete Erschliessungs- und Überbauungshemmnisse vorliegen (rechtliche Gründe, Baugrund, Erschliessungsmängel, die von der Gemeinde zu beheben wären, Freihaltung von Korridoren, Siedlungsgestaltung etc.). Auf jeden Fall kann aber der bloss persönliche Wunsch der Bauherrschaft nach einem grossen Umschwung keinen triftigen Unternutzungsgrund darstellen. Anliegen bezüglich geringerer Dichte müssten – wenn schon – planerisch geregelt werden, dies im Rahmen der Ausnahmen des KRIP-S (S. 5.2 – 9; 5.2 – 12), d.h. aus gestalterischen, ortsbaulichen oder planungsrechtlichen Gründen. Ausserordentliche Verhältnisse

bzw. eine unverhältnismässige Härte sind daher im konkreten Einzelfall nachzuweisen. Die von der Gemeinde im BauG erlassenen Regelungen vermögen diese Vorgaben nicht zu erfüllen.

Im Ergebnis kann somit festgestellt werden, dass die Gemeinde der Handlungsanweisung im KRIP-S, Kap. 5.2.2, Seite 5.2 – 14, wonach sie in ihrem BauG sicherzustellen hat, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden, nicht erfüllt hat. Sie ist daher anzuweisen, dies nachzuholen. Bis zur Umsetzung der entsprechenden richtplanerischen Vorgabe im BauG rechtfertigt es sich, Art. 26 Abs. 1 und 2 MBauG 2020 für anwendbar zu erklären.

2.3. Betretungsverbote für Wald- und Wildschonzonen – Art. 32

Das Amt für Jagd und Fischerei (AJF) äusserte im Rahmen der Vernehmlassung zu möglichen Betretungsverböten, dass diese für die Wildruhe vor allem während der Zeitspanne zwischen 20. Dezember bis 31. März wichtig sind.

Es besteht diesbezüglich ein dringendes Anliegen für den Erlass solcher Betretungsverböte durch den Gemeindevorstand im Sinne von Art. 32 Abs. 2 BauG. Gemäss AJF können Aufsichtsorgane zudem Zuwiderhandlungen und Jagdrechtsverletzungen mit Ordnungsbussen ahnden (Art. 7a der Verordnung über die Erhebung von Ordnungsbussen bei Jagdrechtsübertretungen, OBVJ; BR 740.30).

2.4. Abweichungsmöglichkeiten Baulinie Typ C – Art. 41 Abs. 2

Der Generelle Gestaltungsplan 1:1000 (GGP) enthält im Hauptort Masein entlang der Fassadenfluchten u. a. Baulinien des Typs C. Gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG sind Abweichungen von diesen Baulinien bei Wiederaufbauten bis zu 1,0 Meter zulässig. Ausführungen zu Auswirkungen und Umsetzung sind indes keine im PMB vom 12. Januar 2021 enthalten. Die Denkmalpflege beurteilte diese Regelung als kritisch und beantragte beim ARE die Streichung der 1,0 Meter Abweichungsregel in Art. 41 Abs. 2 BauG.

Dem entgegnete die Gemeinde mit Schreiben vom 7. Dezember 2021, dass der Abweichungsspielraum angesichts der weiteren Sicherungsmechanismen im Baugesetz

zum Erhalt des Gassen- und Ortsbildes, bspw. die Erhaltungspflicht der Mauern (Art. 39 Abs. 2 BauG) und das Einordnungsgebot von Bauvorhaben in der Dorfzone mit überlagertem Erhaltungsbereich (Art. 27 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 2), ohne weiteres vertretbar sei. Zudem werde bei Bauvorhaben innerhalb des Erhaltungsbereichs, in welchem die meisten Baulinien festgesetzt seien, ohnehin die Denkmalpflege beigezogen (Art. 38 Abs. 3). Im Übrigen seien im PMB Ausführungen zu Art. 41 Abs. 2 BauG ausgeblieben, da die entsprechenden Bauvorschriften im Kontext der GGP zu lesen seien.

Die Ausführungen der Gemeinde sind nachvollziehbar. Damit ist sichergestellt, dass die ortsbaulichen Belange im Einzelfall angemessene Berücksichtigung finden. Vor diesem Hintergrund kann Art. 41 Abs. 2 BauG genehmigt werden.

3. Weitere Hinweise und Empfehlungen

3.1. Bau- und Gestaltungsberatung und Gestaltungsrichtlinien

Art. 8 BauG sieht vor, dass die Baubehörde externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen kann. Nach Art. 35 Abs. 2 BauG (Schlosszone), Art. 38 Abs. 3 und 4 BauG (Erhaltungsbereich) und Art. 39 Abs. 3 BauG (Wertvolle Bauten und Anlagen) ist die Bauberatung bei Bauvorhaben in den erwähnten Bereichen oder bei betroffenen Bauten in jedem Fall beizuziehen.

Neben den vorzitierten Regelungen ist es zweifellos wichtig, dass für alle weiteren innerhalb der Dorf-, Wohn- und Gewerbezonflächen geplanten Bauvorhaben ebenfalls eine hohe Architektur- und Gestaltungsqualität gewährleistet ist. Damit dies sichergestellt werden kann, ist erfahrungsgemäss auch in diesen Bauzonengebieten der frühzeitige Einbezug einer Fachperson für die Bau- respektive Gestaltungsberatung von Vorteil. Mit Art. 8 BauG besitzt die kommunale Baubehörde ein gutes Instrument, um Bauvorhaben bereits in einem frühen Projektierungsstadium mit der Bauherrschaft zu besprechen, wobei dann die Rahmenbedingungen in gestalterischer, architektonischer und – immer wichtiger – in energetischer Hinsicht frühzeitig bekanntgemacht werden können.

Darüber hinaus ist es der Gemeinde möglich, Grundlagen wie Gestaltungsrichtlinien zu erlassen, welche bei der Beurteilung von Bauvorhaben für eine gute Einordnung und Gestaltung herangezogen werden können und als Projektierungshilfe für Bauherrschaften sowie Planende dienen. Gestaltungsrichtlinien können charakteristische Baumerkmale der örtlichen Bauweise verdeutlichen. Es können darin etwa Aspekte der Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild, der Materialisierung, der Gestaltung sowie des Umgangs mit dem das Gebäude umgebenden Gelände, aber auch Richtlinien in Bezug auf die Dachform, die künftig wichtiger werdenden Solaranlagen, die Öffnungstypologien und den Aussenraum behandelt werden. Gestaltungsrichtlinien können für die Projektierung sowie für die Beurteilung von Bauvorhaben sowohl für die Bauherrschaften als auch für die Baubehörden für eine kohärente und einheitliche Beurteilungspraxis beitragen. Die seitens des IBAR entwickelten und im KRL als behördenverbindlich erklärten Gestaltungs- und Vollzugsempfehlungen für die künftige Verdichtung in Masein und insbesondere im Bereich der Ein- und Umzonungen der Parzellen Nrn. 33 und 34 bieten dazu bereits eine gute Hilfestellung. Bei der Erarbeitung der Richtlinien ist es schliesslich angezeigt, die betroffenen kantonalen Amts- und Fachstellen einzubinden, um die relevanten Bauthemen wie Gestaltung, Energie (Solaranlagen, Dämmungen), Wohnhygiene etc. bestmöglich zu koordinieren. Als gutes Beispiel gelten im Übrigen die Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde Scharans.

Im Ergebnis ist es für eine Gemeinde sinnvoll, in allen Siedlungsteilen grundsätzlich eine hohe Architektur- und Gestaltungsqualität anzustreben. Der Gemeinde wird zusammenfassend empfohlen, Fachleute für die Gestaltungs- und Bauberatung gestützt auf Art. 8 BauG regelmässig und im ganzen Siedlungsgebiet beizuziehen sowie allfällige Gestaltungsrichtlinien auf Basis des KRL zu erlassen.

3.2. Bauvorhaben und Nutzungsänderungen an Kantonsstrassen

Das Tiefbauamt Graubünden (TBA) hat darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen an Kantonsstrassen die einschlägigen Vorschriften des kantonalen Strassengesetzes (StrG; BR 807.100) und der dazugehörigen Verordnung (StrV; BR 807.110) zu berücksichtigen sind. Es ist zu beachten, dass bei der Anwendung der Vorschriften zum Hofstattrecht (Art. 20 BauG), zu den Grenz-, Gebäude- und Strassenabständen (Art. 25 BauG), zu den Baulinien (Art. 41 BauG), zu

den Einfriedungen und Pflanzen (Art. 56 BauG), zur Verkehrssicherheit (Art. 58 BauG) und Zu- und Ausfahrten (Art. 59 BauG) an Kantonsstrassen die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung gemäss Art. 17, 45, 46 und 52 StrG vorbehalten bleiben. Bei Bepflanzungen ist zudem Art. 21 StrV und bei Einfriedungen Art. 22 StrV zu beachten. Reklamen und Hinweistafeln erfordern im Bereich von Kantonsstrassen gemäss Art. 24 StrV eine Bewilligung des TBA.

Der Gemeinde wird zusammenfassend empfohlen, Vorhaben an oder im Einflussbereich von Kantonsstrassen frühzeitig dem TBA zur Prüfung vorzulegen.

Im Übrigen gibt das von der Gemeinde Masein am 21. Dezember 2020 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:2000

Zonenplan 1:5000

1. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

1.1. Einleitende Bemerkungen

1.1.1. Vorgaben gemäss Art. 15 RPG

Mit RPG1 wurden die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bauzonendimensionierung deutlich verschärft. So sind gemäss Art. 15 RPG die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a – e RPG konkret einer Bauzone zugewiesen werden,

- wenn es sich für die Überbauung eignet,
- wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird,
- wenn Kulturland damit nicht zerstückelt wird,
- wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist, und
- wenn damit die Vorgaben des Richtplans (hier: KRIP-S) umgesetzt werden.

1.1.2. Vorgaben gemäss KRIP-S

Instrumentell setzt RPG1 somit bei der Richtplanung an. Verlangt wird, dass der Richtplan aufzeigt, wie die Einhaltung der Anforderungen von Art. 15 RPG sichergestellt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG). Die Umsetzung der entsprechenden RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung erfolgt im KRIP-S in den Kap. 5.2.1 – 5.2.6. Die darin enthaltenen Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Die Gemeinde muss demnach insbesondere aufzeigen, wie die WMZ sowie allfällige Einzonungen die Ziele und Leitsätze des KRIP-S einhalten. So muss eine Einzonung von WMZ der Zielsetzung gerecht werden, dass die Nutzungsreserven im Bereich der WMZ gesamtkantonal so verteilt sind, dass die in den dynamischen Räumen des Kantons erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aufgenommen werden kann und dass in weniger dynamischen Räumen in Zukunft immer noch eine angemessene Entwicklung möglich bleibt. Einzonungen setzen voraus, dass die folgenden Leitsätze eingehalten sind:

- Ausrichtung der kommunalen Bauzonenkapazität auf den effektiven Bedarf
- Auszonung von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets resp. an ungeeigneten Lagen (Rückzonungspotenziale)
- Soweit der Bedarf ausgewiesen werden kann: Vornahme von Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen
- Festlegung von Mindestdichten
- Einhaltung der Mindestanforderungen für die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV), was im vorliegenden Fall einer öV-Basiserschliessung respektive einer öV-Güteklasse E entsprechen würde
- Optimierung der Lage der WMZ-Reserven mittels innerkommunaler Verlagerungen

- Sicherstellung einer bundesrechtskonformen Erschliessung der Bauzonen im Sinne von Art. 32 Abs. 2 RPV

1.2. Prüfung der WMZ unter dem Aspekt des Bedarfs (Grösse)

1.2.1. Ausgangslage

Vorliegend hat die Gemeinde Masein bezüglich der WMZ die folgenden Aus- und Einzonungen vorgenommen:

- **Auszonungen** an unüberbauten WMZ-Flächen (Dorferweiterungszone) auf den Parzellen Nrn. 41 und 67 von gesamthaft rund - 212 m²
- **Neueinzonung** einer Wohnzone W 0.8 auf der Parzelle Nr. 34 von gesamthaft rund + 1492 m²

In der Summe beträgt der **Einzonungsüberhang** somit rund + 1280 m² (- 212 m² + 1492 m²). Unter Berücksichtigung der zudem beschlossenen Um- und Aufzonungen ergeben sich daraus gemäss Übersicht zur Bauzonenkapazität Masein vom 16. Dezember 2020 unüberbaute WMZ-Reserven im Umfang von 17 385 m² (1,74 ha).

Nachstehend ist zu prüfen, ob für diese Neueinzonung ein nachgewiesener Bedarf besteht bzw. ob die daraus resultierende WMZ-Reserve nach Massgabe des KRIP-S (Kap. 5.2.2., S. 5.2 – 7) angemessen ist.

1.2.2. Methode zur WMZ-Berechnung

Über das gesamte Kantonsgebiet betrachtet sind die WMZ des Kantons Graubünden gemäss Berechnung des Bundes heute überdimensioniert. Dies hat zur Folge, dass der kantonale Umfang an WMZ nicht vergrössert werden darf (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG in Verbindung mit Art. 30a RPV). Innerhalb des Kantons besteht jedoch grundsätzlich weiterhin Methodenwahlfreiheit bei der Bemessung und Beurteilung der kommunalen Bauzonengrösse. Gemäss KRIP-S, Kap. 5.2 – 9 sind die Kapazitätsreserven in der WMZ auf den Bedarf der jeweiligen Gemeinde auszurichten. Dies hat nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen. Hierfür hat der Kanton eine auf die Verhältnisse in Graubünden ausgerichtete Methode entwickelt, welche auf den rechtskräftigen Zonenplandaten basiert. Diese berücksichtigt die unter gegebenem Planungsrecht in der WMZ vorhandenen Nutzungsziffern (Ausnützungsziffer, Baumasseziffer o.a.) und

zieht somit die dritte Raumdimension in die Kapazitätsberechnung mit ein. Weiter vergleicht die Methode die unter bestimmten Annahmen theoretisch realisierbare Geschossfläche mit der effektiv realisierten Geschossfläche. Aus der Differenz zwischen realisierter und nicht realisierter Geschossfläche wird die **WMZ-Kapazitätsreserve** (in Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner ausgedrückt) berechnet (vgl. ARE-GR, Kantonaler Richtplan GR, Ermittlung der Kapazitätsreserve in WMZ, Beschreibung Methode und Gemeinde-Datenblatt, März 2018). Die Kapazitätsreserve sagt demnach aus, wie viele zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in der vorhandenen WMZ Platz finden würden. Die Ergebnisse dieser Berechnung wurden vom Kanton in einem Datenblatt pro Gemeinde zusammengefasst und kartographisch dargestellt. Die Angaben des Datenblatts sind von den Gemeinden mit Blick auf Spezialfälle, lokale Rechtsvorschriften oder Dienstbarkeiten überprüft und anhand der Übersicht zur Bauzonenkapazität (Übersicht BZK) ausgewiesen worden. Grundlage für die Berechnung der BZK bildet insbesondere die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) sowie zu den Nutzungsreserven (NR).

Mittels der Gegenüberstellung der WMZ-Kapazitätsreserve und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gibt die Übersicht BZK zudem Auskunft über den **WMZ-Bedarf** der jeweiligen Gemeinde. Hierfür ist festzulegen, von welcher Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten ausgegangen wird (Art. 5a Abs. 1 RPV), wobei sich die Wachstumsannahme grundsätzlich innerhalb der Spannweite der Bevölkerungsszenarien (tief, mittel, hoch) des Bundesamts für Statistik (BFS) bewegen muss (Art. 5a Abs. 2 RPV). Gemäss KRIP-S, Kap. 5.2.1 haben sich die Gemeinden, Regionen und der Kanton zur Bemessung des Siedlungsgebiets und der Bauzonen auf die Bevölkerungsszenarien 2015 – 2045 des BFS abzustützen. Als Referenz für den Kanton Graubünden gilt die Entwicklung gemäss BFS-Szenario "hoch".

Der in der Übersicht BZK ausgewiesene WMZ-Bedarf definiert, ob eine Gemeinde zu wenig WMZ, gerade richtig dimensionierte WMZ oder zu grosse WMZ aufweist und entsprechend im KRIP-S den Kategorien A, B oder C zugeordnet wird (vgl. KRIP-S; Kap. 5.2.2). Insofern bildet die Übersicht BZK die richtplanerische Weichenstellung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass der Kanton mit der Erhebung der Übersichten BZK und den Festlegungen des KRIP-S

den gesetzlichen Auftrag gemäss Art. 8a RPG mit dem gebotenen Augenmass und mit Blick auf den ganzen Kanton (hohe Flughöhe) erfüllt. Eine deutlich niedrigere Flughöhe haben indessen die Ortsplanungen der Gemeinden, im Rahmen derer die Bauzonendimensionierung nach Massgabe von Art. 15 RPG zu konkretisieren ist. Vor diesem Hintergrund hat das ARE die technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs vom Dezember 2020 (TWB) publiziert, welche den Gemeinden ein Instrument zur Ermittlung der quantitativen Aspekte des WMZ-Bedarfs auf Ebene der Ortsplanung an die Hand gibt. Die Wegleitung thematisiert jedoch auch qualitative Aspekte, die ein Abweichen von der rein quantitativen Argumentationslinie ermöglichen sollen. Diese qualitativen Aspekte wachsen aus dem Ort und der konkreten Situation hervor und müssen durch den Planungsträger plausibel dargelegt werden. Auf die Einzelheiten der TWB ist nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher einzugehen.

1.2.3. WMZ-Kapazitätsreserven

a) Übersicht BZK

Gemäss Übersicht BZK Masein vom 16. Dezember 2020 entsprechen die überbauten WMZ (11.54 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (1.74 ha) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von **95 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW)**. Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in suburbanen Gemeinden (60 m²);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss revidiertem Baugesetz (AZ 1; in Zentrumszone ohne AZ);
- Mobilisierbarkeit bis 2030: 50 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 10 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

b) Berechnung Gemeinde

Im PMB nimmt die Gemeinde eine differenzierte Berechnung der WMZ-Kapazitätsreserven vor, bei welcher sie den durch die Nutzungsplanung definierten Schutz, die Zonierung sowie den Erneuerungszyklus in den einzelnen Quartieren,

Einzelarealen und Parzellen berücksichtigt (S. 41 ff.). Hierbei beziffert sie die bestehenden Kapazitätsreserven anhand abgestufter Mobilisierungswerte (0 % bis 70 %) auf 59 EW. Aufgrund der beschlossenen Um- und Aufzonungen nimmt sie zusätzliche Kapazitäten von + 6 EW bzw. + 28 EW an. Die vorgesehene Neueinzonung auf der Parzelle Nr. 34 veranschlagt sie unter Einbezug des Geschossflächenbedarfs (60 m²), der Minstdichte des Raumtyps (suburban 0.8), des Wohnanteils (90 % in der Wohnzone), dem maximal realisierbaren Ausbaugrad (80 %) sowie einer Mobilisierbarkeit von 70 % mit einer Reserve von + 10 EW. Im Ergebnis resultiert daraus eine WMZ-Kapazitätsreserve von **103 EW**.

Im Anhörungsschreiben vom 7. Dezember 2021 begründet die Gemeinde die von ihr angenommenen Mobilisierungswerte sinngemäss damit, dass viele überbauten Liegenschaften erst in den letzten 40 Jahren überbaut worden seien (rund + 270 EW seit 1980). Folglich fehle es bei diesen an dem für die Mobilisierung notwendigen Erneuerungs- und Umbaubedarfs. Grössere Umbauprojekte oder gar Abbrüche und Wiederaufbauten würden daher erst in den nächsten 30 bis 40 Jahren notwendig. Zudem seien wegen des geringen Bevölkerungsanteils von über 65-Jährigen auch weniger Generationenwechsel zu erwarten. In der Konsequenz bestehe kurz- bis mittelfristig primär nur ein Flächenbedarf an unüberbauten Grundstücken und erst längerfristig ein solcher im Baubestand.

c) Beurteilung WMZ-Kapazitätsreserven

Wie ausgeführt operiert die auf Richtplanebene entwickelte Berechnungsweise der Übersicht BZK mit Annäherungs- und Durchschnittswerten, welche von den Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung zu konkretisieren sind. Insbesondere die in der Übersicht BZK angenommenen Mobilisierungswerte (50 % bei unüberbauten WMZ bzw. 10 % bei überbauten WMZ) können auf Ebene der Nutzungsplanung nicht unbesehen übernommen werden. Diesbezüglich geht das ARE in der TWB von folgenden Richtwerten zur Mobilisierbarkeit aus: 70 % bei unüberbauten Parzellen, 50 % bei überbauten Parzellen in Gemeinden im sub-/urbanen Raum mit Zentrenfunktion gemäss KRIP, 40 % bei überbauten Parzellen in Gemeinden im sub-/urbanen Raum ohne Zentrenfunktion gemäss KRIP, 30 % bei überbauten Parzellen im ländlichen Raum. In begründeten Fällen können die Gemeinden jedoch abweichende Werte festlegen.

Vorliegend begründet die Gemeinde Masein die von ihr bei der Berechnung der bestehenden Reserven angenommenen tiefen Mobilisierungswerte für überbaute Parzellen mit dem fehlenden Erneuerungs- und Umbaubedarf. Bei den Weilern Dalaus und Cresta Lunga argumentiert sie zudem, dass aufgrund von deren Lage und Charakter überhaupt nicht mit einer Mobilisierung von WMZ gerechnet werden könne. Angesichts der örtlichen Begebenheiten vermögen diese Annahmen die in der Gemeinde realistischerweise erwartbare Mobilisierbarkeit in differenzierter Weise abzubilden. Damit hat die Gemeinde die Abweichung von den vorgenannten Richtwerten hinreichend begründet. Indem die Gemeinde die geplanten Um- und Aufzonungen in ihre Berechnungen einbezieht, kommt sie im Übrigen der geforderten Berücksichtigung von Innenentwicklungsprojekten nach. Die Berechnung der WMZ-Kapazitätsreserven durch die Gemeinde kann somit akzeptiert werden.

1.2.4. WMZ-Bedarf

a) Bevölkerungsprognose BFS

Die Bevölkerungsprognose des BFS für die **Jahre 2015 – 2045** geht bis 2030 von einer Bevölkerungszunahme von + 86 EW in der Gemeinde Masein aus. Bis 2040 liegt die Prognose bei + 105 EW. Im Mittel geht die Prognose somit bis 2035 von einem Bevölkerungszuwachs von rund + **95 EW** aus.

Die im Jahr 2020 aktualisierte Bevölkerungsprognose des BFS für die **Jahre 2019 – 2050** geht für die Gemeinde Masein bis 2035 zwar weiterhin von einer positiven Entwicklung aus, rechnet jedoch mit einer tieferen Bevölkerungszunahme.

b) Berechnung Gemeinde

Die Gemeinde Masein weist sowohl im KRL als auch in der Ortsplanungsvorlage für die nächsten 15 Jahre ein Bevölkerungswachstum von rund + **100 EW** aus. Im Verhältnis zu den von ihr errechneten WMZ-Kapazitätsreserven von 103 EW bestehe somit eine Abweichung von 3 EW bzw. von 3 %. Dieser Wert liege innerhalb der Bandbreite von +/- 10 % der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, weshalb von richtig dimensionierten Bauzonen ausgegangen werden könne (vgl. PMB S. 41).

Hinsichtlich dieser Bedarfsberechnung äussert der Gemeindevorstand mit Schreiben vom 7. Dezember 2021 sinngemäss, dass die vorliegende Ortsplanung schwerge-
 wichtig im 2019 erarbeitet worden sei. Basis hierfür habe die Einstufung als "A-Fall-
 Gemeinde" mit zu knapp dimensionierten WMZ sowie das darauf aufbauende KRL
 gebildet. Mit der vom BFS im Jahr 2020 publizierten Bevölkerungsprognose 2019 –
 2050 bzw. der vom ARE Ende 2020 veröffentlichten technischen Wegleitung zur Er-
 mittlung des Bauzonenbedarfs seien zwischenzeitlich die "Spielregeln" geändert wor-
 den. Planung brauche Flexibilität, es sei aber nicht möglich, sich tagesgenau und
 kurzfristig auf massgeblich geänderte Rahmenbedingungen einzustellen. Ohne Ver-
 lass auf die zentralen Grundlagen entstünden Unsicherheiten, welche zu einer un-
 haltbaren Kommunikation gegenüber der Bevölkerung führe. Weiter macht die Ge-
 meinde geltend, dass die Bevölkerung seit 1980 stetig wachse. So habe sich die Be-
 völkerung in den letzten 40 Jahren verdoppelt (+ 270 EW), wobei sie in den letzten
 15 Jahren um + 101 EW gewachsen sei. Die im KRIP-S angenommene Bevölke-
 rungsprognose 2015 – 2045, welche von einer Zunahme innert 15 Jahren von rund
 + 95 EW ausgehe, stimme mit der realen Entwicklung der letzten Jahre augenschein-
 lich überein. Die von der Gemeinde etwas höher angenommene Zunahme von rund
 + 100 EW sei angesichts des spürbaren Siedlungsdrucks auf unüberbaute Parzellen
 durch Zuzugswillige daher plausibel. Die demografischen Verhältnisse in der Ge-
 meinde belegten zudem, dass die langjährige Strategie zur Förderung von Familien er-
 folgreich sei. So habe die Gemeinde bereits im Jahr 2016 bei rund 480 EW über-
 durchschnittlich viele Junge und Familien sowie vergleichsweise wenige 65+ Bevöl-
 kerungsanteile aufgewiesen. Demzufolge sei die in der vom BFS aktualisierten Be-
 völkerungsprognose tiefer angenommene Bevölkerungszunahme nicht plausibel.
 Schliesslich könne die geplante Einzonung der Parzelle Nr. 34, welche mit der Umzo-
 nung auf der Nachbarsparzelle Nr. 33 verbunden sei, nicht isoliert betrachtet werden.
 Vielmehr würden die betreffenden Flächen als zusammenhängendes Ganzes entwi-
 ckelt. Zudem seien die Einzonungsflächen an guter Aussichtslage bereits voll er-
 schlossen und baureif. Dies führe nicht nur zu Marktvorteilen, sondern auch zu einem
 erwünschten Siedlungsabschluss.

c) Beurteilung WMZ-Bedarf

Wie ausgeführt haben sich sowohl der Kanton als auch die Gemeinden aufgrund der
 bundesrechtlichen Vorgaben (Art. 5a RPV) und dessen Umsetzung im KRIP-S an

den Bevölkerungsszenarien des BFS zu orientieren, wobei die entsprechenden Prognosen periodisch aktualisiert werden. Dies hat zur Konsequenz, dass bei kapazitätsrelevanten Revisionen der Nutzungsplanung grundsätzlich auf die jeweils aktuellsten Szenarien abzustellen ist.

Vorliegend erfolgte die Aktualisierung der Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2019 – 2050 jedoch zu einem Zeitpunkt, in welchem die Planungsarbeiten der Gemeinde Masein bereits weit fortgeschritten waren. Sowohl bei der Ausarbeitung des KRL als auch bei der zur Vorprüfung eingereichten Planung hat sich die Gemeinde an der Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2015 – 2045 orientiert. Dass sich die Gemeinde schliesslich auch bei der beschlossenen Ortplanungsvorlage auf diese bereits erarbeiteten Grundlagen abstützte, ist insofern nachvollziehbar und geniesst einen gewissen Vertrauensschutz.

Im Übrigen kann gemäss Art. 5a Abs. 2 lit. a RPV eine Überschreitung des aktuell höchsten Szenarios dann in Betracht gezogen werden, wenn die reale Entwicklung diese bestätigt hat. Für das Jahr 2021 kann festgestellt werden, dass die reale Bevölkerungsentwicklung höher ausgefallen ist als das vom BFS prognostizierte Szenario "hoch", womit der Anwendungsbereich von Art. 5a Abs. 2 lit. a RPV grundsätzlich eröffnet ist. Allerdings liegt derzeit noch keine validierte Neuberechnung der effektiven Bevölkerungsverteilung innerhalb des Kantons vor, welche vorliegend als Grundlage für die Gemeinde Masein herangezogen werden könnte.

Angesichts der vorbeschriebenen Ausgangslage kann die Vorgehensweise der Gemeinde Masein, welche sich auf die Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2015 – 2045 stützt, ausnahmsweise geschützt werden. Entgegen der Annahme der Gemeinde kann jedoch nicht kategorisch davon ausgegangen werden, dass innerhalb einer Bandbreite von +/- 10 % der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung die WMZ richtig dimensioniert sind (vgl. PMB S. 41). Stattdessen ist der konkrete Bedarf seitens der Gemeinde substantiiert zu begründen. Hierfür kann sie sich insbesondere auf die im KRL erarbeiteten Grundlagen abstützen.

Die Gemeinde Masein kann das von ihr im KRL definierte Profil einer familienfreundlichen und für die junge Bevölkerungsschicht attraktiven ländlichen Wohngemeinde

nahe Thuis offensichtlich seit längerem erfolgreich umsetzen. Dies verdeutlichen die Entwicklung der letzten Jahre sowie die demografischen Verhältnisse. Die von ihr angenommene Bevölkerungsprognose von rund + 100 EW bis 2035 bewegt sich im Rahmen dessen, was in den letzten 15 Jahren tatsächlich an WMZ-Reserven verbraucht worden sind. Das entsprechende Wachstum von rund + 1 % pro Jahr entspricht ungefähr dem schweizerischen Durchschnitt. Masein liegt überdies innerhalb des in Graubünden überdurchschnittlich stark wachsenden Wirtschaftsraums Viamala entlang der A13. Eine fortwährende Entwicklung und hohe Bautätigkeit ist somit glaubhaft. Der vom ARE eruierte, tatsächliche WMZ-Verbrauch zwischen Ende 2020 bis Februar 2022 untermauert diese Annahme. So liegen gemäss Daten der amtlichen Vermessung und der Gemeinde fünf Neubauprojekte vor, welche demnächst auf den Parzellen Nrn. 40, 386, 389, 412 und 413 realisiert werden sollen. Von den baureifen Reservebauplätzen werden somit bereits rund 1/5 nachweislich innert zwei bis drei Jahren verbraucht worden sein. Im Verhältnis zu den gesamthaften WMZ von 13,28 ha, wovon 1,74 ha unüberbaut sind, beträgt die geplante Einzonung auf der Parzelle Nr. 34 von 1492 m² rund 1 %, womit sie als geringfügig qualifiziert werden kann. Weiter sind die Einzonungsflächen bereits voll erschlossen und baureif. Es handelt sich um eine an das Gelände und die Erschliessungsgegebenheiten angepasste Wohnbauzonenarrondierung, die entlang der Oberdorfstrasse mit der Teilumzonung der Bauzonenparzelle Nr. 33 zusammenhängt. Wie die vorhandenen Luftbilder zeigen, kann dadurch ein aus raumplanerischer Sicht sinnvoller Siedlungsabschluss geschaffen werden.

Unter Gesamtwürdigung der vorgenannten Aspekte erachtet die Regierung den von der Gemeinde ausgewiesenen WMZ-Bedarf sowie die davon abgeleitete Einzonung der Parzelle Nr. 34 als hinreichend begründet.

1.2.5. WMZ-Mindestdichte

Aus Art. 30a RPV geht hervor, dass sich die in einer Gemeinde erreichten Einwohnerdichtewerte nicht verschlechtern dürfen. Demzufolge gibt der KRIP-S bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten (minimale Ausnützungsziffern) von 1.0 oder 0.8 in den sub-/urbanen Räumen beziehungsweise von 0.5 in touristischen und länd-

lichen Räumen vor. Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen (KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 11).

Die vorliegende Ortsplanung führt zu einer Steigerung der Einwohnerdichte von rund 36 EW/ha WMZ auf rund 42 EW/ha WMZ um 17 % (vgl. PMB S. 42). Der Zielwert liegt rund 10 EW unterhalb des Richtwerts für suburbane Gemeinden (52 EW/ha WMZ) und rund 12 EW über dem Richtwert für ländliche Gemeinden (30 EW/ha WMZ). Dies steht in Übereinstimmung mit dem KRL, worin sich Masein aufgrund der ländlichen Siedlungs- und Landschaftsmerkmale für die nächsten 20 Jahre als ländliche Wohngemeinde positioniert, jedoch eine zukünftige Entwicklung hin zur suburbanen Gemeinde nicht ausschliesst. Vor diesem Hintergrund ist somit auch das Erfordernis der WMZ-Mindestdichte erfüllt.

1.3. Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Kompensationspflicht

Sofern Planungen zu einer Zunahme der WMZ führen, besteht die grundsätzliche Pflicht zur gleichzeitigen WMZ-Kompensation durch flächengleiche Auszonungen andernorts oder anderweitige planungsrechtliche Absicherungen. Gemeinden mit zu knapp dimensionierten WMZ ("A-Gemeinden") ist es möglich, bei Bedarf die Einzonung über eine kantonale Kompensation abzugelten (vgl. KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 8).

Vorliegend wird die WMZ-Einzonung der Parzelle Nr. 34 im Umfang von rund 1492 m² nicht vollständig gemeindeintern kompensiert. Der Einzonung stehen lediglich Auszonungen der Dorferweiterungszone von ca. 212 m² (Parzellen Nrn. 41 und 67) gegenüber. Wie festgestellt handelt es sich bei Masein um eine "A-Gemeinde" mit nachgewiesenem Einzonungsbedarf. Entsprechend wird die Kompensation der verbleibenden Einzonungsfläche der Parzelle Nr. 34 von rund 1280 m² über den Kanton gewährleistet.

1.4. Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Baulandmobilisierung und des Mehrwertausgleichs

1.4.1. In Bezug auf Einzonungen

Die vorliegende Einzonung auf der Parzelle Nr. 34 im Umfang von 1492 m² unterliegt den Bestimmungen zur Überbauungspflicht gemäss Art. 19c KRG und erfüllt den Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19j Abs. 1 KRG.

Gestützt auf das von der Gemeinde eingeholte Bewertungsgutachten des Amts für Immobilienbewertung (AIB) kann die Einzonung daher nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass die Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt wird (Art. 19m Abs. 2 KRG). Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird mit den entsprechenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe verbunden.

1.4.2. Anhörung Grundeigentümerschaft Parzelle Nr. 34

Mit Schreiben vom 29. November 2021 zeigt sich die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 34 überrascht, dass der Mehrwertabgabesatz für Einzonungen auf 50 % in Art. 17 lit. a BauG erhöht wurde. Sie macht sinngemäss geltend, dass diese Erhöhung untragbar sei, zumal sie dadurch für den gesamten Verkaufserlös steuerlich belastet würde. Unter diesen Umständen sei sie mit der Einzonung ihres Grundstücks nicht mehr einverstanden.

Den Einwänden der Grundeigentümerschaft ist zu entgegen, dass die beschlossene Erhöhung des Abgabesatzes im zulässigen Regelungsspielraum der Gemeinde liegt (Art. 19l Abs. 2 KRG). Weiter ist keine übermässige Besteuerung des Verkaufserlöses in Bezug auf die Grundstücksgewinnsteuer zu befürchten. Die Mehrwertabgabe ist als anrechenbare Aufwendung von der Grundstücksgewinnsteuer abzugsfähig, wodurch sich der Grundstücksgewinn steuerlich vermindert (Art. 5 Abs. 1^{sexies} RPG). Schliesslich ist die Verfügbarkeit der Einzonungsfläche mittels Art. 19c KRG sichergestellt. Im Ergebnis vermögen die Vorbringen der Grundeigentümerschaft die beschlossene Einzonung nicht in Frage zu stellen.

1.4.3. In Bezug auf bestehende unüberbaute WMZ

Die Gemeinden haben im Allgemeinen Massnahmen zu treffen, damit die Bauzonen zeitgerecht ihrem Nutzungszweck zugeführt werden können (Art. 19a KRG). Zudem

sind Bauverpflichtungen auf bestehenden WMZ-Reserven grundsätzlich Voraussetzung für die Genehmigung von Einzonungen (KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 10).

Bei der Anordnung der Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG sind im Nutzungsverfahren die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan zu bezeichnen. Nur auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen ortsplanerischen Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete zu konzentrieren, bei denen eine Mobilisierung siedlungsplanerisch und städtebaulich Sinn macht. Die Gemeinde kann Bauverpflichtungen nicht nur für unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile, sondern auch für unternutzte Grundstücke sowie zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen anordnen. Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grün- und Umgebungsflächen, Spielplätze, ortsbildschützerische Freihalteflächen etc.), können derweil von Mobilisierungsmassnahmen verschont bleiben.

Vorliegend hat die Gemeinde Masein 19 im Zonenplan bezeichnete, unüberbaute WMZ-Parzellen mit einer Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG belegt. Demnach gilt auf den entsprechenden Grundstücksteilen eine Bauverpflichtung innert maximal acht Jahren (vgl. Art. 13 Abs. 1 BauG). Läuft die Frist ungenutzt ab, kann die Gemeinde im Sinne von Art. 19d KRG das Kaufrecht ausüben und die Flächen an Bauwillige abgeben.

Mit Schreiben vom 12. Oktober 2021 hat das ARE die Gemeinde hinsichtlich weiterer möglicher Bauverpflichtungen nach Art. 19g KRG auf sieben bereits überbauten, aber stark unternutzten WMZ-Parzellen Nrn. 27, 67, 134/368, 183/267 und 372 angehört.

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2021 äussert der Gemeindevorstand sinngemäss, dass die Bauverpflichtungen auf den bestehenden WMZ-Reserven anhand sieben Kriterien festgelegt worden seien. Demnach kämen im Wesentlichen nur eigenständig überbaubare, genügend grosse Baugrundstücke und somit nur ganze Bauland-

parzellen und keine Teilbauparzellen in Frage. Auf der Parzelle Nr. 27 käme es infolge Grenz- und Gebäudeabstände zu einem zu kleinen und schmalen Baufeld, wobei die Flächen für die hobbymässige Tierhaltung genutzt würden. Die Parzelle Nr. 67 sei in zweiter Bautiefe nicht erschliessbar (Gewässerraum), wobei die Liegenschaft mit Baujahr 1877 zudem als historisch wertvoll zu sehen und daher von einer weiteren Überbauung zu verschonen sei. Auf den Parzellen Nrn. 134/368 (Dalaus) und Nrn. 183/267 (Crestalunga) würden zu hohe Erschliessungsdefizite bestehen. Zudem liege hier jeweils kein zusammenhängender, hinreichend grosser Bauplatz vor. Schliesslich stünden die betreffenden Parzellen im Grundeigentum von verschiedenen Personen, deren Zusammenarbeit unrealistisch sei. Die Parzelle Nr. 372 gelte schliesslich aus Ortsbildschutzgründen (Erhaltungsbereich, Art. 38 BauG) als geschossflächenstabil und eine Erschliessung in zweiter Bautiefe sei aus Platzgründen nicht realisierbar.

Aufgrund der Ergänzungen der Gemeinde erweisen sich die vorgenannten Anforderungen an die Ausgestaltung der Bauverpflichtungsregelung als erfüllt. Die Gemeinde hat die Bauverpflichtungen im Zonenplan mittels eigener zusätzlicher Kriterien in zweckmässiger Weise bezeichnet. Die Regelung betrifft sämtliche eigenständig überbaubaren Grundstücke oder Grundstücksteile (WMZ-Reserven), die sich als solche bei gegebenem Bedarf und somit im öffentlichen Interesse auch zweckmässig mobilisieren lassen. Die Begründungen für die von der Bauverpflichtung ausgenommenen Flächen ist nachvollziehbar.

Zusammenfassend ist somit die vorgenommene Umsetzung der Bauverpflichtungsregelung bei bestehenden Bauzonen korrekt erfolgt. Die entsprechenden Festlegungen im Zonenplan sind genehmigungsfähig.

1.4.4. Hinweise für den Vollzug (Grundbucheintragungen)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeindevorstand nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Grundbuchamt anzuweisen hat, die Bauverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziffer 4 KRG).

Ein mit einer Bauverpflichtung belegtes Grundstück ist mindestens zu 50 % des maximal zulässigen Nutzungsmasses gemäss Baugesetz zu überbauen (Art. 19g Abs. 3 KRG). Ist dies der Fall, erfolgt die Löschung der Grundbuchanmerkung.

1.5. Gesamtbeurteilung WMZ

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass die Gemeinde ihren WMZ-Bedarf hinreichend belegt hat. Auch die weiteren Voraussetzungen zur Dimensionierung der WMZ sowie diejenigen für die Einzonung gemäss Art. 15 RPG und KRIP-S Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 8 sind erfüllt. Die beschlossenen WMZ, insbesondere die Einzonung der Parzelle Nr. 34, sind somit genehmigungsfähig.

Gemeinden, die ihre WMZ im Rahmen der Ortsplanung an den Bedarf angepasst und die weiteren gemäss Richtplan erforderlichen Massnahmen im Bereich WMZ umgesetzt haben, werden nach Genehmigung der Ortsplanung in die Objektliste des KRIP-S als "Gemeinde mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ" überführt. Das ARE wird entsprechend beauftragt, die Objektliste gemäss Art. 8 Abs. 2 KRVO betreffend die Gemeinde Masein nachzuführen.

2. Arbeitsgebiete

Bei den Arbeitsgebieten geht es primär um die Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Lokale Gewerbebezonen sollen bedarfsgerecht dimensioniert, andernfalls reduziert werden (Kap. 5.2.3, S. 5.2 – 31). Die öffentlichen Zonen sind bedarfsgerecht zu dimensionierten und zeitnah bestimmungsgemäss zu nutzen (Kap. 5.2.6, S. 5.2 – 39).

Vorliegend nehmen die Gewerbebezonen (Arbeitsgebiete) der Gemeinde Masein infolge Um- und Auszonungen um - 2364 m² auf nunmehr im Gewerbegebiet Lochmüli vorhandene rund 7130 m² (0,71 ha) ab.

Vor dem Hintergrund der vorzitierten Richtplanvorgaben drängen sich keine Bemerkungen zu den Arbeitsgebieten auf.

3. Waldfeststellung im Siedlungsbereich

Die Waldgrenzen, insbesondere die statischen Waldgrenzen im Bereich der Bauzonen, sind korrekt aus den dazugehörigen Grundlagen des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) übernommen worden. Ebenfalls sind die Waldabstandslinien korrekt eingetragen. Die Waldabgrenzungen und Waldabstandslinien können entsprechend genehmigt werden.

Im Bereich der Bauzonen entfalten die statischen Waldgrenzen Wirkung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0).

4. Gefahrenzonen im Siedlungsbereich – neue Gefahrenzonenpläne

Die in den Zonenplänen 1:2000 und 1:5000 enthaltenen Gefahrenzonen basieren auf den vor Beschlussfassung am 21. Dezember 2020 bekannten kantonalen Gefahrendaten des AWN. Per Ende Herbst 2021 wurden die massgebenden Gefahrenkarten überarbeitet. Die Gefahrenkommission II des AWN hat daraus neue Gefahrenzonenpläne generiert. Mit Protokoll Nr. 2_2021_07_P und den drei Gefahrenzonenplänen 1:2000 (Dorf), 1:2000 (Lochmüli) und 1:10 000, allesamt vom 8. November 2021, wurde die Gemeinde darüber orientiert. Die neuen Gefahrenzonen sind für die Behörden verbindlich (Art. 28 Abs. 3 kantonales Waldgesetz; BR 920.100).

Im Genehmigungsverfahren zur vorliegenden Ortsplanung hat das ARE die neuen Gefahrenzonen 1 (rot, erhebliche Gefährdung) und 2 (blau, mittlere Gefährdung) mit den im Zonenplan 1:2000 enthaltenen Bauzonenabgrenzungen verglichen. Hierbei wurde auf den Parzellen Nrn. 258 und 353 im Gebiet Lochmüli eine Überlagerung der Bauzone mit der Gefahrenzone 1 festgestellt (vgl. die gelbumrandete Fläche im Luftbildausschnitt auf S. 6 des Anhörungsschreibens vom 12. Oktober 2021). Die Gemeinde wurde diesbezüglich angehört.

Im Weiteren hat das ARE diejenigen Bauparzellen aufgelistet und im Anhang des Anhörungsschreibens in zwei Planausschnitten gelb gekennzeichnet, die in Abweichung zu den beschlossenen Zonenplänen neu eine Überlagerung mit der Gefahrenzone 2 aufweisen:

- Parzelle Nr. 68, Masein, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Parzelle Nr. 33, Masein Bergmüli, Wohnmischzone

- Parzelle Nr. 78, Masein Unterdorf, Dorfzone
- Parzellen Nrn. 282 und 400, Masein, Wohnzone 0.6
- Parzelle Nr. 349, Masein, Wohnzone 0.6
- Parzelle Nr. 411, Masein Unterdorf, Dorfzone
- Parzelle Nr. 353, Lochmüli, Gewerbezone
- Parzellen Nrn. 134, 368 und 369, Dalaus, W 0.6 und Dorferweiterungszone
- Parzelle Nr. 277, Dalaus, Wohnzone 0.6

Gemäss Schreiben vom 7. Dezember 2021 beabsichtigt die Gemeinde, die eigentümmerverbindliche Umsetzung der neuen Gefahrenzonenpläne der Gefahrenkommission II des AWN in die Zonenpläne demnächst an die Hand zu nehmen.

Die in den Zonenplänen abgebildeten Gefahrenzonen können im Hinblick auf eine zeitnahe Umsetzung der neuen Gefahrenzone genehmigt werden. Die Gemeinde wird ersucht, bei künftigen Bauvorhaben im Bereich der erwähnten und neu mit einer Gefahrenzone tangierten Parzellenflächen die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen 1 und 2 gemäss Art. 38 KRG zwischenzeitlich bereits zu berücksichtigen.

5. Grundwasser- und Quellschutzzone (Quelle Hirni)

Die Grundwasser- und Quellschutzzone im Bereich der Trinkwasserquelle Hirni umfasst grundsätzlich die Schutzzonen S1 – S3 gemäss der dazugehörigen detaillierten Schutzzonenausscheidung mit Reglement und Plänen. Die entsprechende am 12. Dezember 2011 vom Gemeindevorstand erlassene Schutzzonenausscheidung wurde von der Regierung mit Beschluss vom 27. November 2012 (Protokoll Nr. 1124/2012) – u. a. mit der Anweisung zur vollständigen Umsetzung in der Ortsplanung (Ziffer 4 des Dispositivs) – genehmigt.

Im Zuge der Prüfung des vorliegenden Zonenplans 1:5000 stellte das Amt für Natur und Umwelt (ANU) mit Vernehmlassung vom 8. Juli 2021 fest, dass die Abgrenzung der Grundwasser- und Quellschutzzone fälschlicherweise nicht mit den Schutzzonenabgrenzungen der S1 – S3 übereinstimmt. Vor allem in der westlichen (bergseitigen) Abgrenzung der neu festgelegten Grundwasser- und Quellschutzzone stimmt diese erkennbar (bis zu 20 bis 30 Meter) nicht mit der Schutzzone S3 überein. Es wird

diesbezüglich von einem Versehen ausgegangen. Im Übrigen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Trinkwasserquelle Hirni derzeit belastet und deshalb dringliche Schutzvorkehrungen zu treffen wären.

In Nachachtung des Regierungsbeschlusses vom 27. November 2012 wird die Gemeinde Masein erneut angewiesen, die Grundwasser- und Quellschutzzone bei nächster Gelegenheit vollständig gemäss der detaillierten Schutzzonenausscheidung S1 – S3 der Quelle Hirni im Zonenplan festzulegen.

6. Gewässerraumzone

Die Zonenpläne 1:2000 und 1:5000 beinhalten die Ausscheidung der Gewässerraumzone nach Art. 37a KRG für vorhandene stehende und fliessende Gewässer. Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) haben die Kantone den Gewässerraum gemäss den Vorgaben von Art. 41a und 41b GSchV festzulegen. Die Gewässerraumzone hat die Gemeinde Masein in den Zonenplänen praxisgemäss als eine die Grundnutzung überlagerte Zone (im Sinne einer Schutzzone) ausgeschieden, bei einzelnen Gewässern hat die Gemeinde auf eine Gewässerraumzone verzichtet.

Auf die Ausscheidung einer Gewässerraumzone kann nur dann verzichtet werden, wenn ein Gewässerabschnitt eingedolt ist oder ein Waldgebiet, ein Sömmerungsgebiet (SöGe), ein künstliches Gewässer oder ein sehr kleines Gewässer vorliegen. Voraussetzung dafür ist jeweils, dass keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41a Abs. 5 GSchV).

Vorliegend hat die Gemeinde auf verschiedene Gewässerraumausscheidungen verzichtet, dies beispielsweise bei Kleingewässern, bei eingedolten Fliessgewässern oder bei solchen im Wald oder im SöGe. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass ein Verzicht auf die Ausscheidung einer Gewässerraumzone bloss vorläufiger Natur ist und auf einen solchen Entscheid bei einer nächsten Planung zurückgekommen werden kann. Ist etwa ein Bauvorhaben in der Nähe eines Gewässers geplant oder wird auf eine intensive Flächenbewirtschaftung umgestellt, muss vorgängig die Ausscheidung einer Gewässerraumzone in der Grundordnung geprüft werden. Zurzeit

liegen allerdings keine Anhaltspunkte vor, welche die Ausscheidung weiterer Gewässerraumzonen als dringend notwendig erscheinen lassen würden. Die ausgeschiedenen Gewässerraumzonen in den Zonenplänen 1:2000 und 1:5000 können daher genehmigt werden.

7. Landschaften und Biotope

In den Zonenplänen 1:2000 und 1:5000 hat die Gemeinde für verschiedene bedeutsame Landschaftsschutzgebiete sowie Trockenstandorte Schutzzonen ausgeschieden oder diese Gebiete und Flächen vereinzelt durch andere Festlegungen (bspw. Schutzzone Tagstein) gesichert. Dies wird grundsätzlich begrüsst.

Allerdings ist das Landschaftsschutzobjekt L-311 "Cresta" von regionaler Bedeutung nicht vollständig gemäss Abgrenzung im RRIP Viamala resp. RIP2000 (Objekt 03.LS.11) mit einer Landschaftsschutzzone abgesichert worden. Es bestehen insbesondere Abweichungen im Bereich des Hofes Cresta nahe Lochmüli. Für Biotope von lokaler Bedeutung (Flachmoore, Auen, Trockenstandorte, Hecken etc.) hat die Gemeinde zudem unbegründet auf die Ausscheidung von Schutzzonen verzichtet. Ohne Angabe von einzelfallweisen und konkreten Gründen kann grundsätzlich nicht auf diesbezügliche Schutzfestlegungen in den Planungsmitteln der Ortsplanung verzichtet werden könne.

In diesem Zusammenhang äussert sich die Gemeinde anlässlich ihrer Anhörung zu den Anträgen der Umweltorganisationen Pro Natura und WWF Graubünden (vgl. Kap. H) mit Schreiben vom 17. August 2021 wie folgt:

"Wie im Planungsbericht ausgeführt, möchte die Gemeinde Masein den Fortbestand des seit Jahren bestehenden Hofes [Cresta] sicherstellen. Dieser würde gefährdet, wenn der Hof nun der Landschaftsschutzzone zugewiesen würde, und die Erstellung neuer landwirtschaftlicher Bauten im Bereich der bestehenden Bauten jedes Mal einer Interessenabwägung mit unsicherem Ausgang unterzogen werden müssen. Die Landschaftsschutzzone im Gebiet Tagstein misst rund 20 ha. Die Reduktion im Bereich des Hofes Cresta umfasst 2 ha, also lediglich 10 %. Diese Fläche ist intensiv landwirtschaftlich genutzt [...]. Das wesentliche Merkmal der Landschaft, wie sie auch im Inventar und im Richtplan umschrieben ist, besteht im Hügelzug von Cresta

Lunga und Tagstein [...]. Der Erhalt dieser Landschaft und des Schlosses Tagstein ist mit der Landschaftsschutzzone sichergestellt und wird durch das Weglassen im Bereich Hof Cresta nicht gefährdet.

Die Objekte von regionaler Bedeutung wurden alle gemäss den Abgrenzungen des Biotop- und Landschaftsinventars und des kantonalen bzw. regionalen Richtplans umgesetzt. Die Aue Nr. A-1266 "Nollaaue bei Casellis", gemäss Biotopinventar von regionaler Bedeutung, wurde nicht umgesetzt, und zwar, weil sie weder im kantonalen noch im regionalen Richtplan enthalten ist. Somit hat die Interessenabwägung bereits auf Stufe Richtplan stattgefunden und ist nicht Sache der Ortsplanung.

Charakterisiert wird die Aue wie folgt: "Grauerlenaue mit vegetationslosen Flächen, kiesigen Pionierflächen entlang der Nolla. Randlich Schlingnatterlebensraum." Diese Aue ist vollständig von Wald umgeben in unwegsamem Gelände in der Nollaschlucht. Am Rand der Aue verläuft ein Güterweg und Wanderweg, der jedoch nicht bei Schweizmobil eingetragen ist. Beide enden wenig westlich der Gemeindegrenze zu Urmein.

Lokale Objekte wurden grundsätzlich nicht in die Ortsplanung aufgenommen. Die meisten TWW-lokal sind Vertragsobjekte und die angemessene Bewirtschaftung ist somit sichergestellt. Damit ist der Erhalt gewährleistet. Eine Bezeichnung als Naturschutzzone würde dabei keinen Mehrwert bringen.

Bezüglich FM-21422 kann ebenfalls festgestellt werden, dass das Flachmoor selber wie auch die umliegenden Wiesen vollständig als Vertragsobjekte registriert sind, womit das Anliegen eines Puffers ebenfalls hinfällig ist.

Für die Ausscheidung der Landschaftsschutzzonen ist der kantonale und regionale Richtplan massgebend. Objekte, die dort nicht enthalten sind, wurden nicht einer Landschaftsschutzzone zugewiesen. Die beiden Landschaften von lokaler Bedeutung gemäss Biotop- und Landschaftsinventar betreffen rund zur Hälfte bewaldete Flächen. Diese Flächen sind aufgrund der Waldgesetzgebung geschützt. Die Anteile,

die in der Landwirtschaftszone liegen, betreffen teilweise Vertragsobjekte, womit deren Schutz sichergestellt ist. Eine Teilfläche liegt in der rechtskräftigen und bebauten Bauzone, womit die Biotopabgrenzung nicht mehr aktuell ist."

Mit der vorzitierten Stellungnahme liefert die Gemeinde eine hinreichende Begründung für ihren Verzicht auf die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone beim Hof Cresta. Dieser erweist sich somit als genehmigungsfähig.

Demgegenüber kann bei Biotopen von lokaler Bedeutung – entgegen der Auffassung der Gemeinde – nicht ohne eine Angabe von konkreten Gründen auf öffentlich-rechtliche Schutzfestlegungen verzichtet werden. Gemäss KRIP sind Naturschutzzonen für Objekte von lokaler Bedeutung vielmehr unter Abwägung der Interessen auszuscheiden (KRIP, Kap. 3.7, S. 3.7-5). Diese Interessenabwägung ist von der Gemeinde in begründeter Form darzulegen. Die Gemeinde wird entsprechend angewiesen, bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit einen öffentlich-rechtlichen Schutz der Biotope von lokaler Bedeutung zu prüfen oder einen allfälligen Verzicht zu begründen.

Im Übrigen ergeben sich zu den beiden Zonenplänen 1:2000 und 1:5000, beide vom 21. Dezember 2020, keine weiteren Bemerkungen; diese können genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:1000

1. Erhaltungsbereich

Gemäss Art. 3 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHG; BR 496.000) sind die wertvollen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten sowie deren Umgebung zu schonen und soweit möglich zu erhalten. Die Gemeinden schaffen dafür die erforderlichen Voraussetzungen über den Generellen Gestaltungsplan, der in den Grundzügen die Gestaltung der Siedlungen und Landschaft ordnet (Art. 42 ff. KRG).

Im vorliegenden Generellen Gestaltungsplan 1:1000 (GGP) wurde der Erhaltungsbereich gegenüber der bisherigen Planung mit dem Strassenraum und einer Teilfläche

der Parzelle Nr. 3 erweitert. Dies ist begrüßenswert. Gemäss Vernehmlassung der Denkmalpflege würden auch die Bauten und Anlagen der Parzellen Nrn. 8, 73, 270, 333, 340, 405 für eine Aufnahme in den Erhaltungsbereich grundsätzlich in Frage kommen. Die Gemeinde wird ersucht, regelmässig auch bei Bauvorhaben auf diesen genannten Parzellen die Bau- und Gestaltungsberatung beizuziehen (Art. 8 BauG).

2. Geschützte und Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

In ihrer Vernehmlassung äussert die Denkmalpflege, dass gemäss Art. 43 KRG nebst den Siedlungsbereichen vor allem auch Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung im GGP aufzunehmen seien. Die Ausscheidung solcher Bauten fällt – wie bei den Erhaltungsbereichen – in die Zuständigkeit der Gemeinde im Rahmen der Generellen Gestaltungsplanung (Art. 42 ff. KRG).

In der Bauinventarliste der Denkmalpflege sind für die Gemeinde Masein eine Reihe von erhaltenswerten Bauten und Anlagen aufgeführt, die im beschlossenen GGP nicht enthalten sind. Gemäss Schreiben vom 14. Januar 2021 beabsichtigt die Gemeinde, die entsprechenden Bauten und Anlagen in die Ortsplanung aufzunehmen, sobald die Bauinventarliste in einer definitiven Version vorliege. Dies ist zu begrüßen.

Der Gemeinde wird zudem empfohlen, bereits vor einer allfälligen Aufnahme weiterer erhaltenswerter Objekte in den GGP bei eingereichten Baugesuchen die Bau- und Gestaltungsberatung beizuziehen (Art. 8 BauG und in Anlehnung an Art. 39 BauG).

3. Baulinie (Typ B), Parzelle Nr. 340

Im Ortsteil "Müli" ist im GGP auf der Parzelle Nr. 340 eine Baulinie des Typs B festgesetzt.

Hierzu ist festzustellen, dass das Ortsbild von Masein im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler Bedeutung geführt ist. Dem Siedlungsteil "Müli" wird darin das Erhaltungsziel A zugewiesen. Das ISOS-Ziel A fordert den grundsätzlichen Erhalt der vorhandenen Bausubstanzen, wobei vor allem die

Verengung des Strassenraums auf Höhe der Parzellen Nrn. 340 und 84 möglichst erhalten bleiben soll. Die Denkmalpflege geht von einer potentiellen Beeinträchtigung dieser Erhaltungsziele aufgrund der vorgenannten Baulinie aus und beantragt daher dessen Nichtgenehmigung.

Diesbezüglich macht die Gemeinde in ihrem Schreiben vom 7. Dezember 2021 sinngemäss geltend, dass die Baulinie Gegenstand der vor zehn Jahren beschlossenen und damit rechtskräftigen Ortsplanung bilde, weshalb die mögliche Interessenabwägung bereits damals stattgefunden habe. Im Übrigen bleibe die Gassenbildung erhalten und auch die gesamtheitliche räumliche und architekturhistorische Qualität sei dadurch nicht in Frage gestellt. Zusammenfassend beantragen die Gemeinde sowie auch der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 340 (mit E-Mail vom 8. Dezember 2021) daher, dass die Baulinie vorbehaltlos zu genehmigen sei.

Den Ausführungen der Gemeinde kann gefolgt werden. Es wurde vom ARE und von der Denkmalpflege übersehen, dass die Baulinie auf der Parzelle Nr. 340 schon im bisherigen GGP vorbestanden hat. Die Verhältnisse haben sich seither nicht geändert. Die Baulinie kann genehmigt werden.

Im Übrigen ergeben sich zum Generellen Gestaltungsplan 1:1000 vom 21. Dezember 2020 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung

Genereller Erschliessungsplan 1:5000

Fuss- und Wanderwege

Das kantonale Inventar der Langsamverkehrswege (Fuss- und Wanderwege) ist gemäss Stellungnahme des TBA Graubünden vom 19. April 2021 grundsätzlich, mit einzelnen Ausnahmen, korrekt in den Generellen Erschliessungsplänen abgebildet und festgelegt worden. Die Gemeinde wird im Hinblick auf die Nachführung darauf hingewiesen, dass Abweichungen, Doppelführungen von Wegen, fehlende Wege

oder mittlerweile ungeeignete Wege (bspw. aufgrund von Hartbelägen) mit der "Wanderwege Graubünden" (vormals BAW Bündner Wanderwege) sowie mit der Fachstelle Langsamverkehr des TBA zu überprüfen und zweckmässig mit dem inventarisierten Langsamverkehrsnetz in Übereinstimmung zu bringen sind. Gegebenenfalls sind die Festlegungen zu optimieren und die Generellen Erschliessungspläne sind anzupassen resp. zu ergänzen.

Im Übrigen ergeben sich zu den Generellen Erschliessungsplänen 1:2000 Verkehr, 1:2000 Ver- und Entsorgung und 1:5000, alle vom 21. Dezember 2020, keine weiteren Bemerkungen; diese können genehmigt werden.

H.

1. Beschwerderecht der Umweltorganisationen

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen im Nutzungsplanungsverfahren keine förmliche Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzuges des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht; Bundesgericht) nicht zu verirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflage beim ARE anmelden und danach innert einer vom ARE gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen.

Von dieser Möglichkeit haben vorliegend die Pro Natura und WWF Graubünden Gebrauch gemacht. Diese Organisationen haben sich entsprechend das Recht gewahrt, gegen den OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

2. Stellungnahme Pro Natura Graubünden und WWF Graubünden

Mit gemeinsamer Stellungnahme vom 28. April 2021 stellen Pro Natura Graubünden und WWF Graubünden die folgenden Anträge:

1. Bei Differenzen zwischen den vorgeschlagenen Abgrenzungen der kommunalen Landschaftsschutzzonen von regionaler Bedeutung und den rechtskräftigen Objekten des Landschaftsinventars sei die Interessenabwägung nachvollziehbar zu begründen.
2. Analog seien Differenzen zwischen den vorgeschlagenen Abgrenzungen der kommunalen Naturschutzzonen und den rechtskräftigen Objekten des Biotopinventars von regionaler Bedeutung nachvollziehbar zu begründen.
3. Die Biotopinventare von lokaler Bedeutung seien ebenfalls als kommunale Naturschutzzonen auszuscheiden. Beim Flachmoor-Objekt Nr. FM-21422 sei die Pufferzone zu berücksichtigen. In jenen Fällen, wo darauf verzichtet worden sei, sei die Interessenabwägung nachvollziehbar zu begründen.
4. Analog seien die Landschaftsobjekte von lokaler Bedeutung als kommunale Landschaftsschutzzonen auszuscheiden, respektive sei ein Verzicht nachvollziehbar zu begründen.
5. Das kommunale Baugesetz sei mit Regelungen für alle Typen von Naturschutzzonen (nicht nur Trockenstandortszonen) und die Landschaftsschutzzonen zu ergänzen.
6. Das kommunale Baugesetz sei hinsichtlich der Trockenstandortszonen auf das KRG abzustimmen.

Zur Begründung führen die Umweltorganisationen im Wesentlichen sinngemäss aus, dass verschiedene inventarisierte Landschaftsobjekte sowie Biotope, insbesondere solche von lokaler Bedeutung, nicht in der Ortsplanung Masein umgesetzt worden seien. Zudem fehle der Bezug zum Landschaftskonzept Schweiz (LKS, 1998, aktualisiert 2020) und zur Strategie Biodiversität Schweiz mit dem Aktionsplan Biodiversität (SBS, 2012/2017). Diese Konzepte nach Art. 13 RPG würden bei der Umsetzung der Umweltziele des Bundes eine wichtige Rolle spielen. Zudem würden Bestimmungen zur Naturschutzzone im Baugesetz fehlen und die Bestimmungen zur Trockenstandortzone würden in Widerspruch zum KRG stehen. In der Ortsplanung sei zusammenfassend darzulegen, wie mit den inventarisierten Objekten und den erwähnten Konzepten umgegangen werde. Zudem seien die erforderlichen Naturschutzzonenbestimmungen im BauG, insbesondere hinsichtlich der Trockenstandortszonen, korrekt auf das KRG abzustimmen.

3. Vernehmlassung der Gemeinde Masein

In ihrer Vernehmlassung vom 17. August 2021 beantragt die Gemeinde Masein, den Anträgen der Pro Natura und des WWF sei nicht zu entsprechen.

Die hierfür von der Gemeinde vorgebrachte Begründung wurde vorangehend bereits im Wortlaut wiedergegeben (vgl. Kap. E, Ziffer 7); es wird darauf verwiesen. Zudem macht die Gemeinde sinngemäss geltend, dass sich die Regelungen zur Trockenstandortszone (Art. 33 BauG) von denjenigen zur Naturschutzzone (Art. 33 KRG) unterscheiden. Art. 33 BauG sei zudem mit den aktuellsten Grundlagen sowie mit dem ANU abgeglichen worden. Für die Gemeinde bestehe daher Gewähr, dass die Zonenbestimmungen im neuen Baugesetz entsprechend genehmigungsfähig seien.

4. Beurteilung

Wie bereits ausgeführt, können sich die Umweltorganisationen im Rahmen ihrer Verfahrensbeteiligung auf eine blosser Stellungnahme zu den aus ihrer Sicht bestehenden Problempunkten der jeweiligen Planung beschränken. Im Gegensatz zu einer Planungsbeschwerde sind dabei nicht zwingend formelle Rechtsbegehren erforderlich. Vor diesem Hintergrund kann sich auch die Regierung bei der Beurteilung der Stellungnahmen der Umweltorganisationen verhältnismässig kurz halten und muss nicht sämtliche Argumente im Detail abhandeln.

Vorliegend kann sich die Regierung hinsichtlich der bemängelten Landschaftsschutzzone auf die nachvollziehbaren Begründungen der Gemeinde stützen, denen sie folgt. Im Übrigen wird auf die vorstehenden Erwägungen zu den Landschaften und Biotopen unter Kap. E, Ziffer 7 verwiesen.

Soweit die Umweltorganisationen schliesslich geltend machen, Art. 33 BauG über die Trockenstandortzone widerspreche dem KRG, kann ihnen nicht gefolgt werden. Da es sich bei den Trockenstandortzonen nicht um Naturschutzzonen im Sinne von Art. 33 KRG handelt, ist die im BauG vorgesehene, differenzierte Regelung zulässig.

Im Ergebnis kann somit festgestellt werden, dass die Anträge der Pro Natura und des WWF unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen im Wesentlichen bereits erfüllt sind. Die weiteren Anliegen zum BauG erweisen sich nach dem Gesagten als unbegründet.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 21. Dezember 2020 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung, mit folgendem Hinweis, mit folgendem Anliegen und mit folgenden Empfehlungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, in ihrem Baugesetz sicherzustellen, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

Bis zur rechtskräftigen Genehmigung entsprechender kommunaler Bestimmungen gelten die folgenden Bestimmungen nach Art. 26 Abs. 2 und 3 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 2020):

Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80 % ausgeschöpft wird. Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestauserschöpfung des Nutzungsmasses (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.

 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sich der Kantonsanteil von 75 % der Mehrwertabgabe unabhängig der Erhöhung oder Senkung des Ab-

gabesatzes (Art. 17 BauG) nach dem ordentlichen Abgabesatz von 30 % berechnet (Art. 19I Abs. 1 KRG). Mehreinnahmen gehen in den kommunalen Fonds, bei reduzierten Einnahmen bleibt der Kantonsanteil schadlos.

- c) Die Gemeinde wird ersucht, zur Gewährleistung der Wildruhe innerhalb der Wildruhezonen während der Zeitspanne vom 20. Dezember bis 31. März Betretungsverbote im Sinne von Art. 32 Abs. 2 BauG zu erlassen.
- d) Der Gemeinde wird empfohlen, die Bauberatung und Gestaltungsfachleute im ganzen Siedlungsgebiet regelmässig beizuziehen und auf Basis des kommunalen Räumlichen Leitbildes Gestaltungsrichtlinien als Projektierungs- und Beurteilungshilfen zu erlassen (bspw. nach dem Vorbild der Gemeinde Scharrans).
- e) Der Gemeinde wird empfohlen, Bauvorhaben und Nutzungsänderungen an und im Einflussbereich von Kantonsstrassen frühzeitig dem Tiefbauamt Graubünden zur Prüfung vorzulegen.

2. Der **Zonenplan 1:2000** und der **Zonenplan 1:5000**, beide vom 21. Dezember 2020, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe und zu den Bauverpflichtungen (Vorbehalte und Anweisungen) sowie mit folgenden weiteren Anweisungen, mit folgendem Anliegen und mit folgenden Hinweisen genehmigt:

2.1 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

a) Mehrwertabgabepflichtige Einzoning

Die Einzoning der 1492 m² messenden Fläche auf der Parzelle Nr. 34 in die Wohnzone W 0.8 unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

b) Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, für die vorerwähnte Einzoning gegenüber der Grundeigentümerschaft unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der

Basis des Bewertungsgutachtens des Amtes für Immobilienbewertung zu veranlassen und die Veranlagungsverfügung gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

c) Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonung gemäss Ziffer 2.1 lit. a) hiervor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 2.1 lit. b) effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

d) Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

e) Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.1 lit. b) veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

f) Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabbeertrags (75 %) einfordern kann.

2.2 Anordnungen von Bauverpflichtungen

a) Einzonungen mit Bauverpflichtung

Für die Einzonung der Parzelle Nr. 34 im Umfang von 1492 m² besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG und Art. 13 BauG.

b) Bestehende Bauzonen mit Bauverpflichtung

Für die im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegten Bauzonen gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 13 BauG.

c) Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betreffenden Grundstücken die Bauverpflichtungen anzumerken.

2.3 Weitere Anweisungen, Anliegen und Hinweise

- a) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Bauzonen die statischen Waldgrenzen statische Wirkung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0) entfalten.
- b) Die Gemeinde wird ersucht, bei Bauvorhaben im Bereich der wegen der zwischenzeitlich aktualisierten behördenverbindlichen Gefahrenzonenpläne des Amtes für Wald und Naturgefahren mit einer Gefahrenzone 1 oder 2 überlappten Parzellenflächen die Bestimmungen gemäss Art. 38 KRG zu berücksichtigen.
- c) In Nachachtung des Regierungsbeschlusses vom 27. November 2021 (Protokoll Nr. 1124/2021) wird die Gemeinde angewiesen, bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit die Grundwasser- und Quellschutzzone zur Quelle Hirmi vollständig gemäss der detaillierten Schutzzonenausscheidung im Zonenplan festzulegen.
- d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für Kleingewässer, eingedolte Gewässer oder für Gewässer im Waldareal oder im Sömmerungsgebiet dereinst Gewässerraumzonen nötig werden, sofern sich etwa die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse ändern sollten und sich daraus ein Bedarf für die Ausscheidung von Gewässerraumzonen ergibt (bspw. bei Veränderungen in der Flächenbewirtschaftung oder bei Bauvorhaben in der Nähe von Gewässern ohne Gewässerraumzone).

- e) Die Gemeinde wird angewiesen, bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit einen öffentlich-rechtlichen Schutz der Biotope von lokaler Bedeutung zu prüfen oder einen allfälligen Verzicht zu begründen.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1000** vom 21. Dezember 2021 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen und mit folgender Empfehlung genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird ersucht, bei Bauvorhaben auf den Parzellen Nrn. 8, 73, 270, 333, 340, 405 – analog der Regelungen zum Erhaltungsbereich (Art. 38 BauG) – regelmässig die Bau- und Gestaltungsberatung beizuziehen (Art. 8 BauG).
 - b) Der Gemeinde wird empfohlen, bereits vor einer allfälligen Aufnahme der weiteren erhaltenswerten Objekte aus der Bauinventarliste der Denkmalpflege in den Generellen Gestaltungsplan bei eingereichten Baugesuchen die Bau- und Gestaltungsberatung beizuziehen (Art. 8 BauG und in Anlehnung an Art. 39 BauG).
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:5000**, alle vom 21. Dezember 2020, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
- Die Gemeinde wird in Bezug auf die Fuss- und Wanderwege darauf hingewiesen, dass allfällige Abweichungen oder Doppelführungen von Wegen, fehlende Wege oder mittlerweile ungeeignete Wege (bspw. aufgrund von Hartbelägen) gegenüber den im inventarisierten Kantonswegnetz enthaltenen Wanderwegen mit der "Wanderwege Graubünden" (vormals BAW Bündner Wanderwege) sowie mit der Fachstelle Langsamverkehr des Tiefbauamts zu überprüfen und die Wege zweckmässig mit dem inventarisierten Langsamverkehrsnetz in Übereinstimmung zu bringen sind. Gegebenenfalls sind die Generellen Erschliessungspläne bei nächster sich bietender Gelegenheit darauf anzupassen resp. zu ergänzen.

5. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrößerung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.
6. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, Masein in der Objektliste des Kantonalen Richtplans Siedlung als "Gemeinde mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ" nachzuführen (Art. 8 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO; BR 801.110).
7. Der Gemeindevorstand Masein wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 21. Dezember 2020 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene direkte Korrekturen, Anordnungen, Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
8. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
10. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
11. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach. Dabei ist

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin